ESITYSLISTAN ASIANRO

Espoo Suur-Leppävaara Vermontie määräykset Aluenro 116900 Asianro 4807/10.02.03/2011 Tarkistettu 25.8.2014.

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. (§ 1,2,3,4,5,10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20 ja 21)

Y — Yleisten rakennusten korttelialue. (§ 1,2,3,6,11,12,14,16,17 ja 18)

KL-1 — Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa päivittäistavaran kaupan, työ-, liikunta- ja varastotiloja sekä pysäköintiä. Päivittäistavaran kauppaa tulee olla vähintään 900 k-m2. (§ 1,2,5,7,11,13,16,17,18 ja 19)

KL-2 — Liikerakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa kahvilarakennuksen. (§ 1,2,8,11,13,16,17 ja 18)

VL — Lähivirkistysalue.

VP-1 — Puisto.

VP-2 — Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja, alueelle sallitaan viljelypalstojen sijoittaminen.

VP-3 — Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja.

LP — Yleinen pysäköintialue.

LH — Huoltoaseman korttelialue.

LPA (ALUE) — Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue. (§ 5,16,17 ja 20)

LPA (51350,KL-2) — Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja korttelialueen, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. (§ 5)

E-1 — Hevosurheilukeskuksen korttelialue. (§ 1,2,9,11,12,15,16,17 ja 18)

ET-1 — Yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, alueelle saa sijoittaa maakaasuverkostoon kuuluvia laitteita ja rakennuksen.

ET-2/k — Yhdyskuntateknistähuoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia elkä rakennelmia. Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.

EMT — Mastoalue.

EV-1 — Suojaviheralue, joka tulee toteuttaa puistomaisena ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

51 — Kaupunginosan numero.

LEP — Kaupunginosan nimi.

51011 — Korttelin numero.

6000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m400(50) — Merkinnän suurempi luku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa kerrosalaneliömetreinä käyttää myymälä- tai toimistotilaa varten muun rakennusoikeuden lisäksi ja pienempi luku kuinka suuri osa vähintään tulee käyttää.

VERMONTIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

6700 — Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

VI — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

VI — Alleviivattu roomalainen luku ilmoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen osan kerrosluvun.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala

ker — Rakennusala, jolle on sijoitettava vähintään 100 k-m2 kokoontumis- tai harrastustilaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden estämättä.

IV - VI — Rakennusala, jolla rakennuksen kerrosluku vaihtelee roomalaisen numeron osoittamalla välillä ja jonka katto on oltava yhtenäinen ja vinosti laskeva nuolimerkinnän suuntaisesti.

pes100 — Rakennusala, jolle saa sijoittaa korkeintaan 100 k-m2 suuruisen kaupallisesti toimivan autopesulan.

t — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

ar — Rakennusala, jolle saa sijoittaa hevosurheilua varten tarvittavan henkilökunnan asuinrivitalon.

er — Rakennusala, jolle saa rakentaa hevosurheilua varten tarvittavan talli- ja maneesirakennuksen ja näitä palvelevia toimisto-, sosiaali-, varasto-, ja teknisiä tiloja. Rakennusalalle saa sijoittaa myös kahvion aputiloineen.

a — Auton säilytyspaikan rakennusala. Auton säilytyspaikan saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

h — Alue, joka on varattava huoltopihaksi.

ut — Ulkotarha.

a / ma — Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisen, rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeuden tai kerrosluvun estämättä. Merkinnän roomalainen luku ilmaisee pihakannen tai maan alla olevien päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän.

ks-1 — Katualueen osa, joka on rakennettava siten, että kadun poikki johtavan jalankulun ja pyöräilyn jatkuvuus ja turvallisuus erityisesti korostuvat.

jä — Alue, jolle saa sijoittaa alueellisen jätehuollon vaatimat tilat.

u — Ulkokatoksen rakennusala, vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,8 m.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.

vm — Muuntamon ohjeellinen rakennusala.

w-1 — Sijainniltaan ohjeellinen vesialue. Monikonpuron uoman suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida, että hulevesitulvasta ei saa aiheutua tulvavaaraa ympäröiville kortteleille. Uoman rakentaminen tulee tehdä kuivatyönä.

32dB — Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee, että ko rakennusalan sivun puoleisten asuin- ja työhuoneiden ulkoseinärakenteiden ääneneristävyyden tieliikenteen ja rautatieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään numeroarvon mukainen.

Istutettava alueen osa.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Alueelle tulee sijoittaa kasvipeitteinen painanne hulevesien hallintaa varten. Alue toimii suojavyöhykkeenä asuinalueen ja ratsastuskeskuksen välissä.

Istutettava puurivi.

Istutettava tontin osa ja puurivi.

Katu.

Katuaukio/Tori.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp — Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

pp-1 — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Yhteys toimii pelastustienä.

pp-1/h — Jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Yhteys toimii pelastustienä.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Sijanti ohjeellinen, yhteys sitova.

Pihakatu.

Jalankululle varattu alueen osa. Sijanti ohjeellinen, yhteys sitova.

ajo — Ajoyhteys.

p — Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Johtoa varten varattu alueen osa, jolla sijaitsee voimalinjan maakaapeli.

b — Kadun ylittävä kevyen liikenteen silta.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2,0 — Alueelle on rakennettava melueste ennen rakennusten käyttöön ottoa. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeuden laskettuna vierelsestä maanpinnasta.

si — Vesistösilta.

sm — Historiallinen kylätontti. Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen (Espoon kaupunginmuseo) kanssa ennen alueen rakentamista.

st — Alue, jolle ei saa rakentaa jätemäestä johtuvan maaperän heikon stabiliteetin takia.

va — Kaasujohdon vaara-alue. Kaikki rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/ 2009 mukaisesti.

< < < < — Ohjeellinen tulvareitti.

1 § PYSÄKÖINTI:

AK-korttelialueilla:
- vähintään 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 0,6 ap /asunto.
tai
- vähintään ap/100 k-m2 niiden kiinteistöjen osalta, joiden pysäköinti järjestetään:
  - keskitetysti aluepysäköintiin varatulla korttelialueella LPA (ALUE) sijaitsevassa pysäköintitalossa tai kortteleiden pysäköintilaitoksissa
- useamman kiinteistön/korttelin yhteisjärjestelyin siten, että järjestely käsittää vähintään 600 autopaikkaa siten, että autopaikat ovat nimeämättömiä ja ratkaisu sallii vuorottais pysäköinnin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Y-korttelialueilla: 1 ap/200 k-m2
KL-1 –korttelialueella:
-Liiketilat 1 ap/50 k-m2
-Työtilat 1 ap/50 k-m2
-Liikuntatilat 1 ap/150 k-m2
-Varastot 1 ap/200 k-m2
KL-2 –korttelialueella: 1 ap/50 k-m2
-E-1 -korttelialueilla: hevosurheilua varten 1ap / 150 k-m2 ja asuntoja varten vähintään 1,5 ap /asunto.
Myymälä ja toimistotiloja lukuunottamatta asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennettaviksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Autopaikat tulee sijoittaa rakennusaloille, pihakansien alle tai maanalaisiin tiloihin, a-kirjaimella osoitettuihin pysäköintilaitoksiin tai p-kirjaimella osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

2 § POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

AK -korttelialueilla: 1 pp / 30 k-m² lukittuun, katettuun tilaan. Lisäksi pihalle/ pihakannelle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja.
Y -korttelialueilla: 1 pp / 50 k-m², osa katettuun tilaan.
KL-1 –korttelialueella: Liiketilat 1 pp / 40 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.
Työtilat 1 pp / 80 k-m², vähintään puolet katettuun ja lukittuun tilaan
KL-2 –korttelialueella: 1 pp / 40 k-m² sisäänkäyntien lähelsyyteen.
Kössi Koskisen aukiolle saa sijoittaa Y- ja KL-1 -korttelialueiden pyöräpysäköintipaikkoja.
E-1- korttelialueelle tulee rakentaa vähintään 30 polkupyöräpysäköintipaikkaa.

3 § KORTTELIALUEILLE SAA RAKENTAA ASEMAKAAVASSA MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI:

-Asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.
-Polkupyörävarastot ja –katokset.
-Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, mikäli se lisääviihtyvyyttäja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
-Talotekniikan vaatimat tilat.
- Autopaikat korttelieissa 51002 ja 51346.

4 § ASUINRAKENNUKSISSA :

-Julkisivujen tulee suurkorttelieittain muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja harmoninen kokonaisuus.
-Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.
-Rakennukslsta tulee olla suora uloskäyntl korttelipihoille.
-Katuun rajoittuvien asuinhuoneiden lattioiden tulee olla vähintään 0,6m katutason yläpuolella.
-Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna.
-Korttelelden 51002, 51031 ja 51346 korkeissa rakennuksissa tulee kahden alimman kerroksen arkkitehtuurin erottua ylemmistä kerroksista pienimittakaavaista miljöötä tarjoavina ja tuulisuutta rakennusten lähellä tulee vähentää suurilla katoksilla. Kolmen ylimmän kerroksen arkkitehtuurin tulee muodostaa kaukomaisemassa erottuva alue.
-Korttelelssa 51350-51353 tulee osaan ylimmän kerroksen asunnoista tai yhteistiloihin rakentaa katetut kattoterassit.

5 § PYSÄKÖINTILAITOKSISSA JA MAANALAISESSA PYSÄKÖINNISSÄ:

-Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Pysäköintilaitoksen näkyvää korkeutta tulee hälvyttää maaston muotoilulla ja istutuksin.
-Julkisivujen tulee vastata kaupunkikuvallselta laatutasoltaan asuinrakennuksia.
-Luonnonvaloa tulee hyödyntää mahdollisuuksien mukaan.
-Kattotasanteita saa hyödyntää esim. olesKelu-, leikki- ja pelialueina, viherkattoina tai energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna. Katolle ei saa pysäköidä.
-Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa väestönsuojia, teknisiä tiloja, ajoneuvojen rengasvarastot ja polkupyörien huolto- ja varastotiloja sekä asumista palvelevia tiloja rakennusoikeuden estämättä.
-Korttelelssa 51350 51353 tulee pysäköintilaitoksiin sijoittaa vähintään 40 m² polkupyörien huoltotiloja.
-Tonttien välille ei tarvitse rakentaa osastoivaa seinää, jos paloturvallisuus varmistetaan muulla viranomaisen hyväksymällä tavalla.
-Korttelelssa 51350-51353 tulee katoille sijoittaa viljelypalstoja/4aatikoita vähintään 30% katon pinta-alasta.

6 § KOULU-, PÄIVÄKOTI-, NEUVOLA- TAI MUUSSA JULKISESSA RAKENNUKSESSA:

-Julkisivujen tulee olla pääosin kivi- tai keraamiaineisia ja detaljeiltaan viimeisteltyjä.
-Julkisivujen tulee kuvastaa rakennuksen julkista luonnetta ja maantasokerroksen tulee avautua kadulle suurin ikkunoin.
-Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennusten arkkitehtuuriin integroituna.
-Lastaus ja jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen.
-Alue om rakennettava siten, että jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus korostuu.
-Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja meluesteiden muodostamaan melukatveeseen.

7 § LIIKERAKENNUKSESSA:

-Julkisivujen tulee olla pääosin kivi- tai keraamiaineisia ja detaljeiltaan viimeisteltyjä.
-Lastaus ja jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen.

8 § KAHVILARAKENNUKSESSA:

-Julkisivujen tulee olla pääosin puuta.
-Kahvilarakennukseen tulee liittyä ulkoterassi.
-Lastaus tulee sijoittaa rakennukseen.

9 § KORTTELISSA 51354:

Asuinrakennuksessa ja autotallissa:
-Julkisivujen tulee olla pääosin punamullattua puuta ja detaljoinnin viimeisteltyä. Tallirakennuksessa:
-Julkisivujen tulee olla pääosin punamullattua puuta tai punatiilitä.
-Poistoilma tulee johtaa rakennuksen itä puolelle.
-Kattolappeiden väri ja materiaali tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin sopivaksi.
-Korttelialuella: saa rakentaa katsomorakennuksen ja toiminnan vaatimia rakennelmia rakennusalojen ulkopuolelle rakennusoikeuden estämättä.
-Lantala tulee sijoittaa katettuun tilaan mahdollisimman kauas asuinrakennuksista.
-Ulkotarhat tulee viemäröidä.

10 § POLKUPYÖRÄVARASTOISSA JA -KATOKSISSA SEKÄ TALOUSRAKENNUKSISSA:

-Polkupyöräkatokset ja varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.
-Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia.
-Korttelelssa 51352-51353 kattojen tulee olla viherkattoja.

11 § AITAAMINEN:

Korttelia, korttelin osaa tai aluetta ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihat rajautuvat toisiinsa, tulee oleskelu- ja leikkialueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. E-1 korttelissa tulee hevosten ulkoalueet aidata.

12 § AVOPYSÄKÖINTI:

Pysäköintipaikat tulee reunustaa ja jäsentää istutuksin.

13 § ENERGIAHUOLTO KORTTELEISSA 51350-51353:

Rakennusten tulee arkkitehtuuriin sovitettuna hyödyntää aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa ja pääosa kattolappeista tulee suunnata aurinkoisiin ilmansuuntiin idän ja lännen välille.
-Tilojen ylilämpenemistä tulee estää julkisivujen arkkitehtuuriin integroiduilla aurinkosuojilla.

14 § ILMANLAATU:

Rakennusten ilmanottoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle ja eri puolelle kuin liikennevälyät Perkkaantien, Vermontien ja Majurinkadun varrella.

15 § MELU:

Jos julkisivuun kohdistuva päivääjan melutaso on välillä 55–65 dB, tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.
Jos julkisivuun kohdistuva päivääjan melutaso ylittää 65 dB, parvekkeita ei saa rakentaa kyseiselle julkisivulle. Korttelelssa 51011 ja 51349 ei saa rakentaa parvekkeita Perkkaantien puoleiselle julkisivulle. Ei koske er-rakennusalaa.
Korttelit 51031 ja 51353 sijaitsevat melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennuksen ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melun ohjearvot eivät ylity.

16 § POHJAVESI:

Mikäli tiloja rakennetaan nykyisen maanpinnan alapuolelle, tulee rakenteet tehdä vesitiiviinä tulvakorko huomioiden ja kohteista tulee laatia erilliset pohjaveden hallintasuunnitelmat.

17 § TULVIEN JA HULEVESIEN HALLINTA:

-Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski, alle +3,0 (N2000) rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Ylin tulvakorko alueella on +2,8 ja aaltoiluvara 20 cm. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa min +3.0 (N 2000) korkeuteen tulvariskin takia.
-Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata viheralueille. Viherkaton osalta viivytystilavuusvaade pienenee kolmanneksen.
-Korttelialueille tulee laatia tonttikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.
-Maanalaiset pysäköintirakennukset varustetaan tulvakynnyksellä.

18 § MAAPERÄN PILAANTUMINEN:

Maaperä saattaa olla pilaantunut.
Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

19 § Tonttien jätehuoltotilat, väestönsuojat, maanalaiset pysäköintitilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

20 § Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Tilat tulee sijoittaa pysäköintirakennuksiin tai asuinrakennuksiin niin, että niihin on helppopääsyinen sisäänkäynti suoraan ulkoa.

21 § Korttelit 51011 ja 51349 tulee varustaa yleisellä, puhekulutuksen mahdollistavalla suurtehohälyttimellä huomioiden Perkkaan voimalaitoksen asettamat turvallisuusnäkökohdat.

Tälle asemakaava-alueelle on tehty kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.